

Politiques foncières , logement, formes urbaines et ville durable

Vincent Renard

Directeur de recherches
au CNRS

IDDRI Sciences Po

IHEDATE, Dunkerque

13 Septembre 2012

**L'inertie des villes: 70% du bâti qui
existera en 2050 est déjà construit
aujourd'hui**



Vincent Renard

France 2010: 240 000 maisons
160 000 maisons « en
diffus »







Vincent Renard

Un évènement annonciateur: la crise des « subprime » aux Etats Unis

La pratique du mortgage

Boom immobilier, titrisation et produits toxiques

L'impact urbain

Une telle crise est elle possible en France?

HOMES FROM \$10,000

MASSIVELY DISCOUNTED



REAL ESTATE!

Discover the cheaper way to get into the Real Estate market – search [foreclosure](#) listings nationwide!

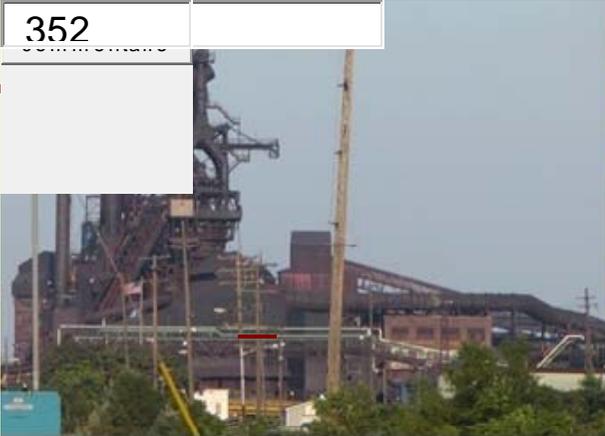
Similar homes may currently be available:

Texas	Florida	Georgia
		
\$119,500	\$42,900	\$95,000
Foreclosure 2 Bed, 1 Bath Great Deal! Fort Worth, TX More..	HUD Home 2 Bed, 1 Bath 900 Sq. Ft. Jacksonville, FL More..	Bank REO 4 Bed, 2 Bath Great Deal! Atlanta, GA More..

Use our interactive map to search [foreclosure](#) and [HUD](#) listing homes in YOUR state!
Home prices **start at \$10,000**, with monthly payments **as low as \$199!**

Excellent opportunities for **first-time home buyers**, investment properties, and relocating families, of **almost any credit level**. Get access to houses, apartments, mobile homes, and other property types **new to the market today!**

352





Grèce, Irlande, Espagne...

L'immobilier et l'économie ou
quand le bâtiment va trop bien,
rien ne va plus

Prix des logements et montant de transactions rapportés à leur tendance longue (*)

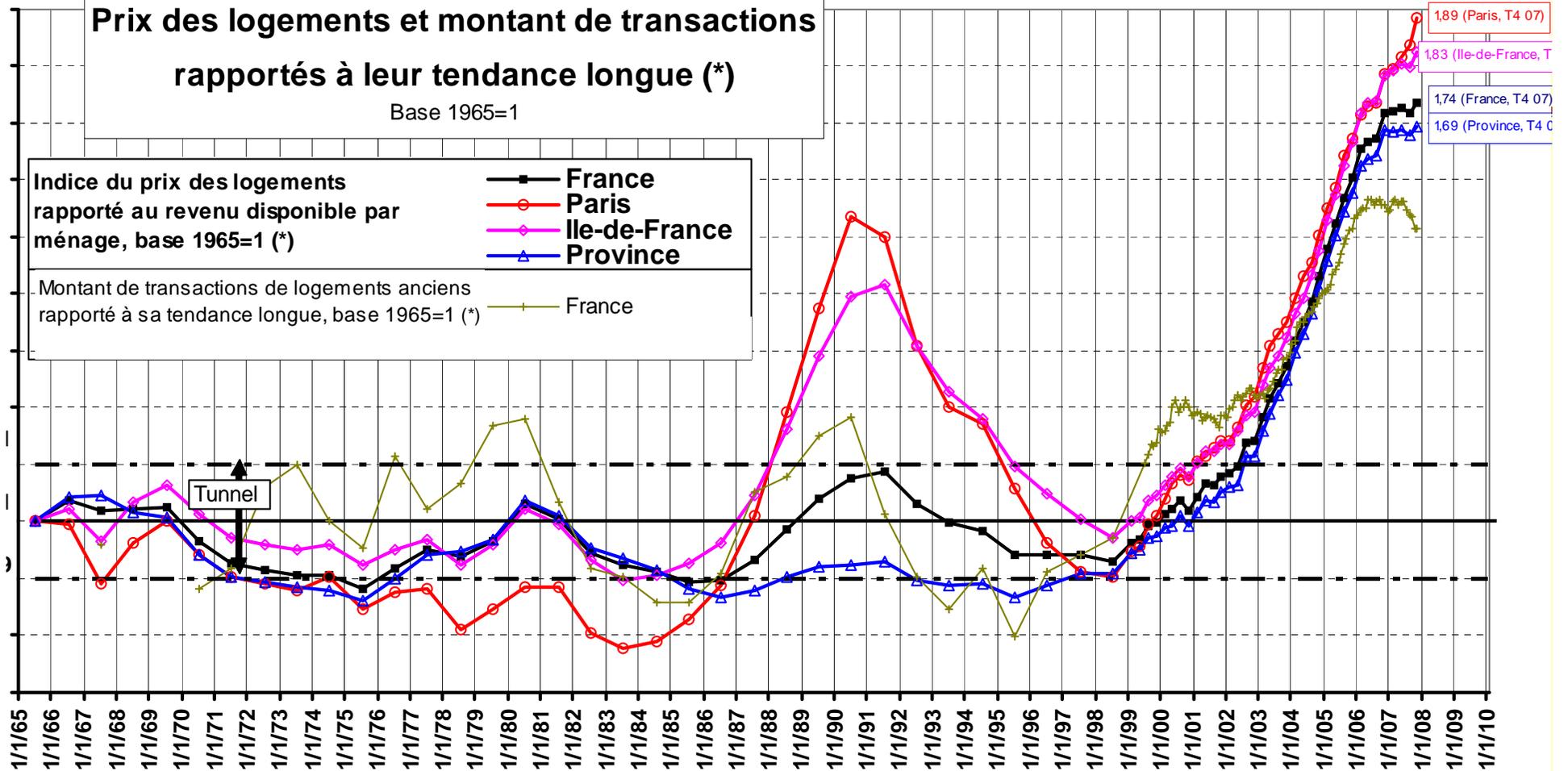
Base 1965=1

Indice du prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage, base 1965=1 (*)

■ France
○ Paris
◇ Ile-de-France
△ Province

Montant de transactions de logements anciens rapporté à sa tendance longue, base 1965=1 (*)

+ France

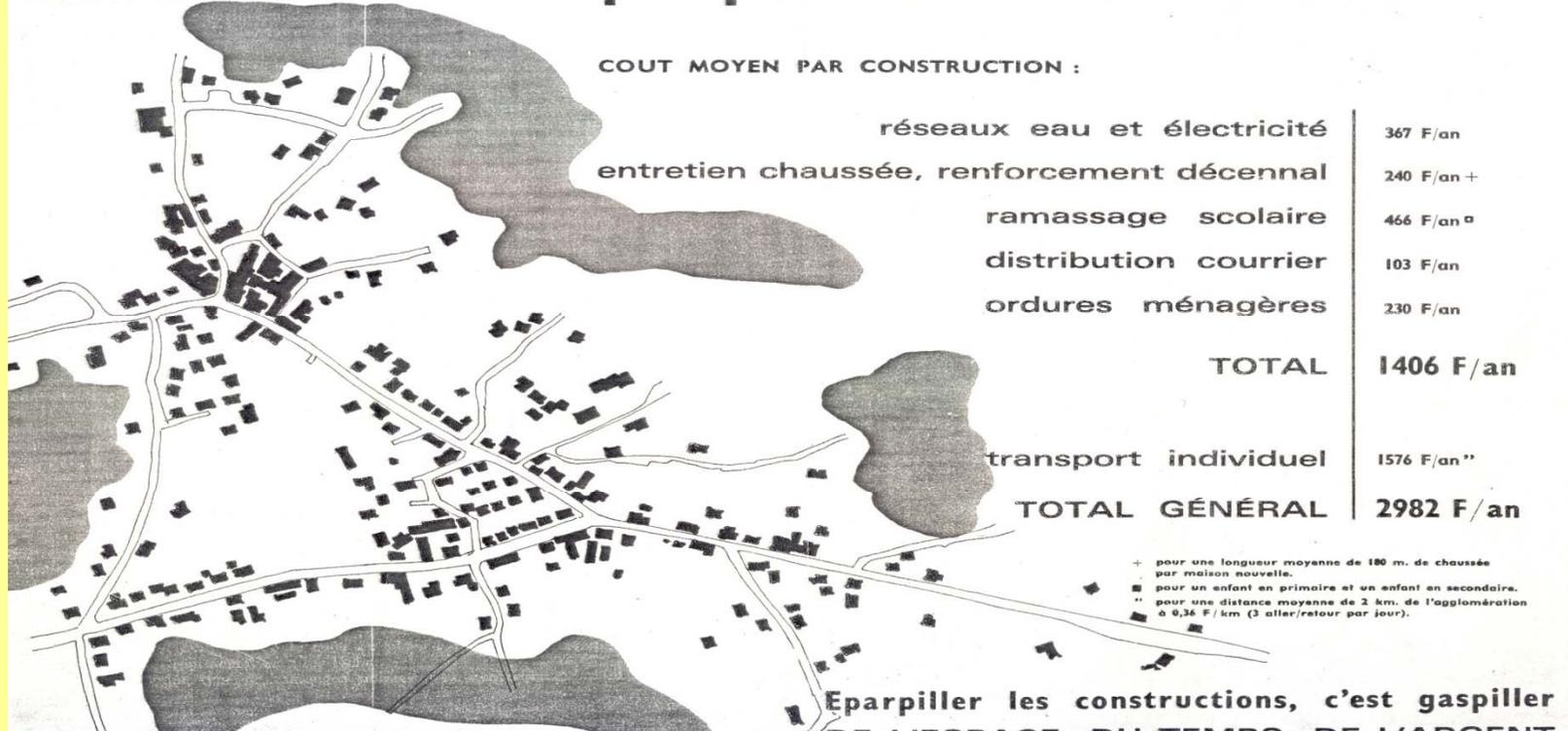


Soutenabilité et formes urbaines

- Densité, compacité, hauteur et étalement urbain: de la difficulté de mesurer ce qu'on entend par « étalement périurbain », « mitage », « consommation d'espace »
- Controverses anciennes sur « le coût du mitage »
- Faiblesse et inefficacité des politiques de « lutte contre le mitage ». L'exemple de la loi SRU
- L'acceptabilité sociale et politique de la densification
- L'empreinte écologique des tours...

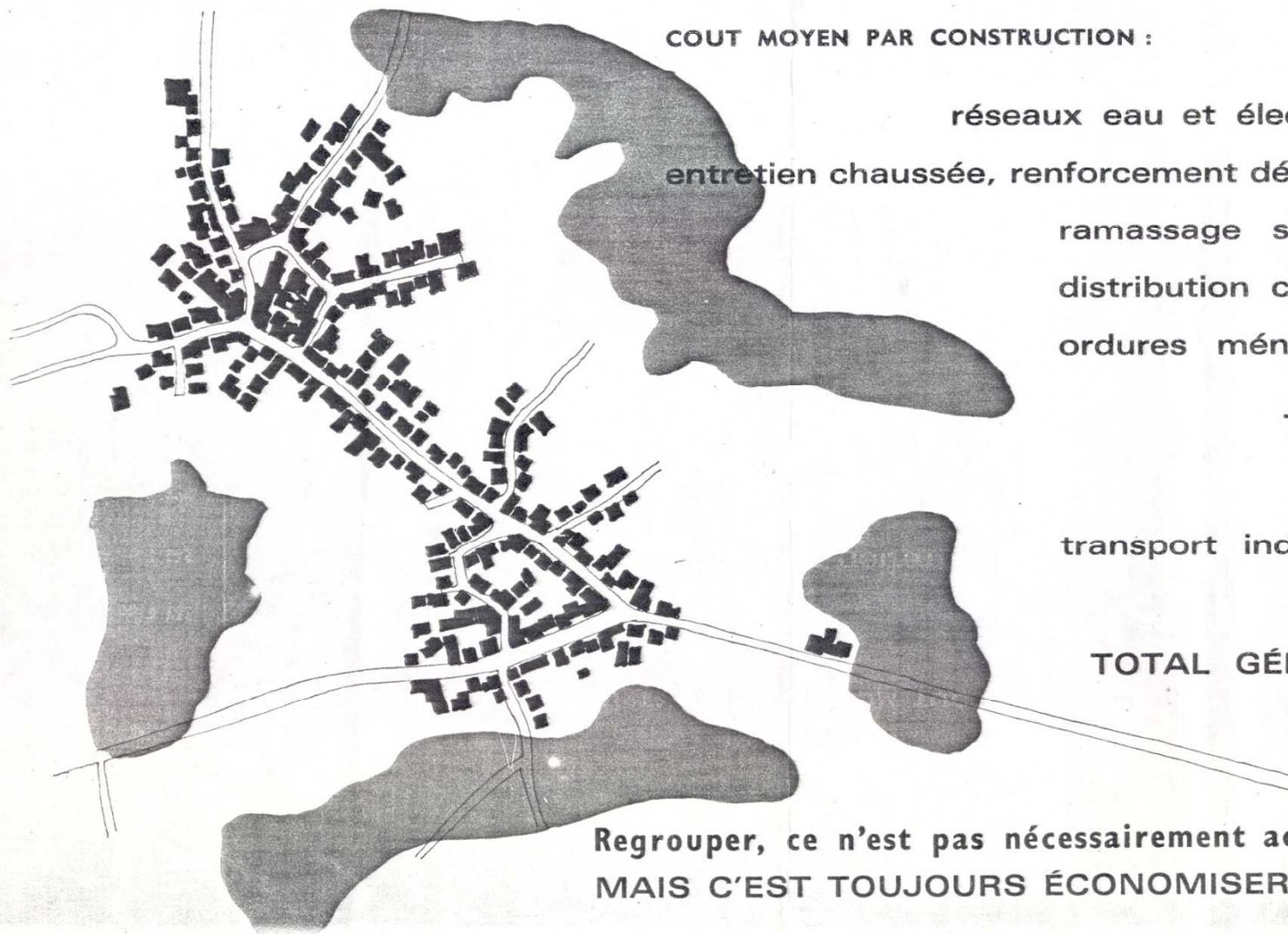
Ministère de l'ÉQUIPEMENT
1977

constructions éparpillées



constructions regroupées...

Ministère de l'ÉQUIPEMENT
1977



COUT MOYEN PAR CONSTRUCTION :

réseaux eau et électricité

240 F/an

entretien chaussée, renforcement décennal

100 F/an

ramassage scolaire

0 F/an

distribution courrier

80 F/an

ordures ménagères

120 F/an

TOTAL

540 F/an

transport individuel

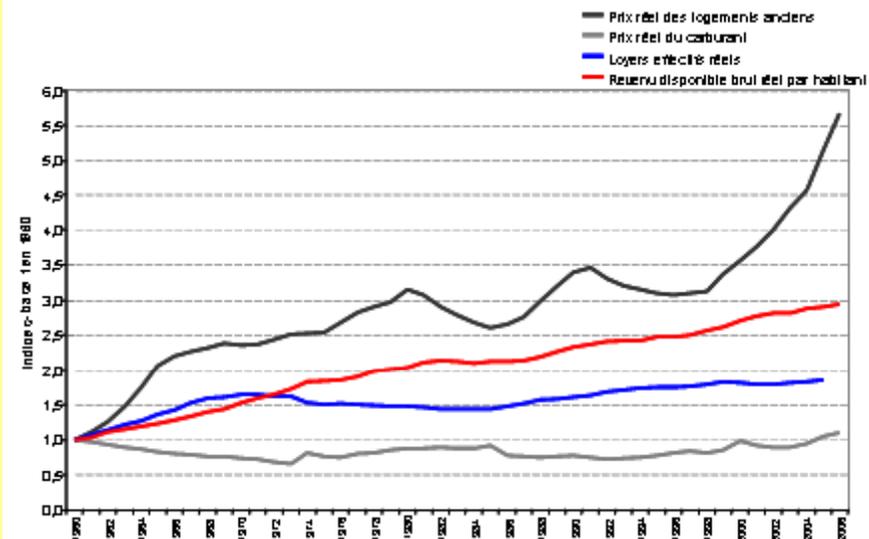
0 F/an

TOTAL GÉNÉRAL

540 F/an

Regrouper, ce n'est pas nécessairement accoler les maisons
MAIS C'EST TOUJOURS ÉCONOMISER LES DÉPENSES

Évolution des prix réels du carburant, des loyers, des logements anciens et des revenus 1960-2006



Source J.Ch Hourcade CIREP / Ministère de l'équipement, comptes du logement
INSEE, comptes nationaux annuels en base 2000

Les facteurs de l'étalement urbain

- L'amélioration des transports
- La demande d'espace
- Prêts à taux zéro, défiscalisation et alii
- La part déterminante du diffus (moins de 30% des maisons sont construites dans des opérations organisées)
- Etalement des riches et étalement des pauvres

Les facteurs de l'étalement urbain(2)

- Les locaux d'activité contribuent davantage que le logement à la « consommation » d'espace.
- C'est en particulier le cas des grands utilisateurs d'espace à faible valeur ajoutée (plateformes logistiques, grandes surfaces commerciales périphériques)
- Artificialisation et réversibilité: un débat ouvert
- Retournement démographique: vers des « shrinking cities »



Une nécessité: des politiques foncières

Définir les objectifs: offrir du foncier pour construire des logements

Protéger l'espace naturel, limiter les émissions de GES

Répartir équitablement les plus values

La politique d'offre foncière et la déréglementation

Quelques illusions sur les effets de la déréglementation

Refonder la planification urbaine

Flexibilité, négociation, corruption

Regards vers quelques autres
pays

Le rôle de la propriété publique du foncier

Mise en perspective, quelques expériences d'EPF

L'échelle de l'intervention

Les terrains de l'état doivent ils être cédés gratuitement?

Quelques conditions de réussite:

Une perspective stratégique de long terme

Les outils de l'acquisition publique

L'acquisition amiable

L'expropriation

Le droit de préemption

Le droit de propriété

Absolutisme ou « bundle of rights »

Quel rôle pour la propriété publique?

Dissocier la propriété du sol de la propriété du bâti